



P U T U S A N
Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kepanjen yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan dalam pengadilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **YOHANES PRAWIRA SEARJAYA**, tempat tanggal lahir Malang, 01 Januari 1974, laki-laki , Warga Negara Indonesia, beralamat di Komplek PTP XXIII I/1 RT01/RW04 Banjararum Kecamatan Singosari Kabupaten Malang, karyawan swasta, agama Kristen, Kawin , Pendidikan Sekolah Menengah Atas, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3507240101740062. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**.
2. **INDRA SOEDJOKO**, tempat tanggal lahir Malang 26 Juli 1973, laki-laki, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Terusan Candi Borobudur No.3 Kelurahan Mojolangu Kecamatan Lowokwaru Kota Malang , karyawan swasta, agama Kristen, Kawin, Pendidikan Sarjana Ekonomi, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3573052607730004. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**.

Dalam hal ini keduanya telah memberikan kuasa kepada **YAYAN RIYANTO,SH,MH., MICHAEL J ZEFANYA,SH, dan YEREMIA ANGGARIANTO,SH**, para Advokat dan Konsultan Hukum pada **Kantor Hukum Yayan Riyanto & Partners** yang beralamat di Jl. KH. Hasyim Ashari 6 D Malang Telp. 0341- 3031214, berdasarkan surat kuasa tanggal 1 November 2016, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen dengan No. 421/PN/XII/2016 tanggal 14 Desember 2016 (terlampir) untuk selanjutnya disebut sebagai **Para PENGGUGAT** ;

L A W A N :

1. **Kepala Staf Angkatan Udara Republik Indonesia cq Komandan Lanud Abdulrahman Saleh Malang** beralamat di Jl. Komodor Udara Abdulrahman Saleh Pakis Malang, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**.
2. **Pemerintah Republik Indonesia cq Menteri Pertahanan Republik Indonesia** Jl. Medan Merdeka Barat No. 13-14 di Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**.



3. **Pemerintah Republik Indonesia cq Menteri Keuangan Republik Indonesia** beralamat di Jl. Dr. Wahidin Raya No.1 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **Tergugat III**.
4. **Mohamad Bin Zein Badjabir** Disebut Juga **Insinyur M. Nadjib Zein Badjabir**, Laki-laki, tempat tanggal lahir 26 Oktober 1954, Warga Negara Indonesia, beralamat di jalan Hamzah Fansyuri 3 Rt. 007 / Rw. 009 Kelurahan Darmo Kecamatan Wonokromo Kota Surabaya, Karyawan Swasta, Kawin, Pendidikan Strata 1, Nomor Induk Kependudukan 12.5617.261054.0002, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**.

Pengadilan Negeri Tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Desember 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen pada tanggal 14 Desember 2016 dalam Register Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 22 Oktober 2012 Para Penggugat dan Turut Tergugat melakukan pengikatan jual beli dan kuasa jual atas tanah dan bangunan di Jalan Letjend Sutoyo No. 19-21 Kota Malang Sertipikat Hak Milik Nomor 3376 atas nama Turut Tergugat dengan harga sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), akte pengikatan jual beli No : 199 dihadapan Notaris Paulus Oliver Yoesoef, SH.
2. Bahwa kemudian pada tanggal 27 Juni 2016 Para Penggugat dan Turut Tergugat membuat akta jual beli No. 868 / 2016 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Paulus Oliver Yoesoef, SH, yang isinya Para Penggugat membeli sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 3376 dari Turut Tergugat, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 9 Agustus 2012, Nomor 01470/Lowokwaru/2012, seluas 1.404 m² yang terletak di Jalan Letjend Sutoyo No. 19-21 Kota Malang, seharga Rp.7.750.000.000 (tujuh milyar tujuh ratus ratus lima puluh juta rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa jual beli tersebut meliputi pula segala sesuatu yang berada di atas tanah tersebut berikut bangunan dan segala sesuatu yang telah dan atau akan didirikan, ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut yang menurut sifatnya, peruntukannya dan undang-undang dianggap sebagai barang tidak bergerak, tidak ada yang dikecualikan. Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dikenal dengan Jalan Letjend Sutoyo No. 19-21 Kota Malang.
4. Bahwa kemudian pada tanggal 28 Juni 2016 oleh Para Penggugat Sertipikat Hak Milik Nomor 3376 Surat Ukur tanggal 9 Agustus 2012, Nomor 01470/Lowokwaru/2012, seluas 1.404 m², sebelumnya atas nama Turut Tergugat dibalik nama menjadi nama Para Penggugat.
5. Bahwa sebidang tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 3376, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 9 Agustus 2012, Nomor 01470/Lowokwaru/2012, seluas 1.404 m² yang terletak di Jalan Letjend Sutoyo No. 19-21 Kota Malang, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Bangunan Rumah Jalan Letjend Sutoyo No. 23
 - Sebelah Timur : Jalan Letjend Sutoyo
 - Sebelah Selatan : Bangunan Rumah Jalan Letjend Sutoyo No. 17
 - Sebelah Barat : Bangunan Rumah Jalan Punten No. 9Selanjutnya disebut sebagai **obyek sengketa** dalam Perkara ini.
6. Bahwa obyek sengketa masih dikuasai oleh Tergugat I, yang digunakan untuk Penginapan dengan nama Wisma Dirgantara sekarang diganti menjadi Mess Sujitno S Pangkalan TNI Angkatan Udara ABD Saleh.
7. Bahwa karena Tergugat I tidak memiliki hak atas tanah dan bangunan yang digunakan sebagai Mess Sujitno S dan secara Hukum yang memiliki hak atas tanah dan bangunan adalah Para Penggugat dengan dasar Sertipikat Hak Milik Nomor 3376, Surat Ukur tanggal 9 Agustus 2012, Nomor 01470/Lowokwaru/2012, seluas 1.404 m² atas nama YOHANES PRAWIRA SEARJAYA dan INDRA SOEDJOKO (Para Penggugat) maka sudah patut dan benar secara hukum Tergugat I mengosongkan tanah dan bangunan obyek sengketa.
8. Bahwa menurut Undang-undang Republik Indonesia No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria pasal 20 ayat (1) , "*Hak Milik adalah Hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah,* " dan menurut Peraturan Pemerintah tentang

Halaman 3 dari 47 Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn



Pendaftaran Tanah No.24 Tahun 1997 pasal 32 ayat (1) berbunyi, “*Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*”

9. Bahwa berdasarkan pasal 1 ayat 10 Undang – undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara jo pasal 1 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2006 tentang pengelolaan barang milik Negara/Daerah dikatakan bahwa “Barang milik Negara adalah semua barang yang di beli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah “, sementara berdasarkan ketentuan akan pasal 1 ayat 21 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 yang di maksud dengan inventarisasi adalah “suatu kegiatan untuk melakukan pendataan , pencatatan , dan pelaporan hasil pendataan barang milik Negara/ daerah “ .
10. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan pasal 49 Ayat 1 Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 dikatakan “Barang milik Negara yang berupa tanah yang dikuasai Pemerintah Pusat/Daerah harus di sertipikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah yang bersangkutan “, sementara bunyi pasal 49 ayat 2 Undang – undang Republik Indonesia Tahun 2004 menyatakan dengan tegas bahwa : “bangunan milik Negara/Daerah harus dilengkapi dengan bukti status kepemilikan dan di Tata usahakan secara tertib.
11. Bahwa melihat Peraturan Perundang –Undangan yang tersebut diatas jelas bahwa obyek sengketa adalah milik Para Penggugat sehingga Para Tergugat tidak memiliki hak atas obyek sengketa.
12. Bahwa perbuatan Tergugat I yang menempati dan menguasai tanah dan bangunan objek sengketa tanpa alas hak yang sah adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Para Penggugat, oleh karena itu Tergugat I harus mengosongkan tanah dan bangunan obyek sengketa.
13. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, mendaftarkan tanah dan bangunan obyek sengketa ke Kementerian Pertahanan Republik Indonesia sebagai aset milik Negara Nomor Register 50603012 adalah tidak benar, karena secara hukum yang memiliki hak atas obyek sengketa adalah Para Penggugat.
14. Bahwa Tergugat I dan Tergugat III mendaftarkan tanah dan bangunan obyek sengketa di Kementerian Keuangan Republik Indonesia sebagai aset milik Negara Nomor Register 50603012 adalah tidak benar, karena



secara hukum yang memiliki hak atas obyek sengketa adalah Para Penggugat.

15. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang mendaftarkan tanah dan bangunan obyek sengketa sebagai tanah dan bangunan aset milik Negara adalah perbuatan melawan Hukum yang sangat merugikan Para Penggugat, oleh karenanya perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III harus mencabut tanah dan bangunan obyek sengketa dari daftar aset milik Negara.
16. Bahwa dengan tidak dapat dikuasainya dan dikosongkan obyek sengketa oleh Para Penggugat, Para Penggugat mengalami kerugian dari tahun 2012 sampai dengan 2016 apabila disewakan harga sewa pertahunnya Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dikalikan empat tahun maka kerugian Para Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.
17. Bahwa dengan tidak dapat dikuasainya obyek sengketa oleh Para Penggugat, Para Penggugat mengalami kerugian imateril yang sangat besar dan tidak ternilai namun dalam perkara ini Para Penggugat hanya akan meminta kerugian imateril sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.
18. Bahwa agar gugatan Para Penggugat tidak sia – sia maka Para Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa.

Bahwa atas dasar pertimbangan dan alasan-alasan di atas maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Majelis Pemeriksa dalam perkara ini untuk memutus perkara ini sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 3376, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 9 Agustus 2012, Nomor 01470/Lowokwaru/2012, seluas 1.404 m² yang terletak di Jalan Letjend Sutoyo No. 19-21 Kota Malang, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Bangunan Rumah Jalan Letjend Sutoyo No. 23
 - Sebelah Timur : Jalan Letjend Sutoyo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Bangunan Rumah Jalan Letjend Sutoyo No. 17
- Sebelah Barat : Bangunan Rumah Jalan Punten No. 9
- 3. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menguasai obyek sengketa yang di gunakan sebagai dahulu Wisma Dirgantara sekarang Mess Sujitno S tanpa alas hak yang sah adalah Perbuatan Melawan Hukum.
- 4. Menghukum Tergugat I untuk mengosongkan obyek sengketa dan menyerahkan obyek sengketa kepada Para Penggugat apabila perlu dengan bantuan aparat keamanan.
- 5. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang mendaftarkan obyek sengketa sebagai tanah dan bangunan milik Negara di dalam daftar aset milik Negara adalah Perbuatan Melawan Hukum.
- 6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mencabut obyek sengketa dari daftar aset milik Negara dengan Nomor Register 50603012.
- 7. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan Ini.
- 8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kepanjen.
- 9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materil kepada Para Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
- 10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian imateril kepada Para Peggugat secara tanggung renteng sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).
- 11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi Putusan ini secara tanggung renteng sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) perhari.
- 12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun adanya upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Atau :

Apabila Ketua Majelis Pemeriksa dalam Perkara ini berpendapat lain mohon Putusan seadil-adilnya sesuai dengan maksud gugatan.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan para Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut sedangkan Turut Tergugat menghadap sendiri dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1

Halaman 6 dari 47 Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk EDY ANTONNO, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kepanjen, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Maret 2017, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan para Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I mengajukan jawabannya secara tertulis pada tanggal 4 Mei 2017 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Pengadilan Negeri Kepanjen tidak berwenang mengadili (Kompetensi Relatif)

Bahwa Pengadilan Negeri Kepanjen tidak berwenang untuk mengadili gugatan aquo yang diajukan oleh Para Penggugat terhadap Para Tergugat, dengan alasan :

a. Bahwa obyek sengketa terletak di Jalan Letjend Soetoyo Nomor 19-21 Kota Malang, sehingga yang memiliki kewenangan untuk mengadili perkara aquo adalah Pengadilan Kota Malang dan bukan kewenangan Pengadilan Negeri Kepanjen.

b. Bahwa ketentuan mengenai kewenangan mengadili atas benda tetap, menurut M. Yahya Harap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan pengadilan, penerbit Sinar Grafika, halaman 198, dikutip sebagai berikut :

- Pasal 118 ayat (3) HIR kalimat terakhir menentukan :

“...atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu”

- Pasal 142 ayat (5) RBG Jo Pasal 99 ayat (8) dan (9) Rv, menentukan:

“Dalam gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah letak barang tetap tersebut, jika barang tetap itu terletak di dalam wilayah beberapa pengadilan negeri, gugatan diajukan kepada salah satu ketua pengadilan negeri tersebut atas pilihan penggugat”

c. Memperhatikan ketentuan tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa untuk menentukan yurisdiksi/kewenangan relatif sengketa atas benda tetap berpatokan pada letak benda (*Forum rei sitae*) yang bersangkutan. Berdasarkan patokan tersebut pengadilan negeri yang berwenang



mengadilinya adalah pengadilan negeri yang meliputi daerah hukum tempat terletak benda itu (obyek perkara) yang dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Kota Malang dan bukan Pengadilan Negeri Kepanjen Kabupaten Malang.

- d. Bahwa atas obyek perkara berdasarkan surat Kuasa Menjual Nomor 200 tanggal 22 Oktober 2102 dan Akta Jual Beli Nomor 869/2016 tanggal 27 Juni 2016 yang telah dicatatkan pada Notaris Paulus Oliver Yoessoef, S.H. dari Tuan Mohamad Bin Zein Badjabir selaku Pemberi Kuasa/Pihak Pertama kepada Tuan Yohanes Prawira Searjaya dan Tuan Indra Soedjoko selaku Penerima Kuasa/Pihak Kedua, menentukan :

“tentang perjanjian ini dan segala akibatnya para pihak memilih tempat kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Kota Malang”. **oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia menerima eksepsi kami (Tergugat I) dan memutuskan menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Para Penggugat.**

2. **Bahwa substansi gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel)**

- a. Bahwa substansi gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas, sebab berdasarkan dalil Para Penggugat pada Posita halaman 3 angka 1 dan 2 pada intinya menyatakan “...pada tanggal 22 Oktober 2012 Para Penggugat dan Turut Tergugat melakukan pengikatan jual beli dan kuasa jual atas tanah dan bangunan di Jalan Letjend Sutoyo No.19-21 Kota Malang dengan harga sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dan kemudian tanggal 27 Juni 2016 Para Penggugat dan Turut Tergugat membuat akta jual beli No.868/2016 dihadapan Pejabat Pembuat Tanah (PPAT) Paulus Oliver Yoesoef, SH atas tanah dan bangunan di Jalan Letjend Sutoyo No.19-21 Kota Malang seharga Rp.7.750.000.000,- (tujuh miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).
- b. Bahwa berdasarkan dalil Para Penggugat pada Posita halaman 4 angka 16 pada intinya menyatakan “..... dengan tidak dikuasainya dan dikosongkan obyek sengketa oleh Para Penggugat, Para Penggugat mengalami kerugian dari tahun 2012 sampai dengan 2016 apabila disewakan harga sewa pertahunnya Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dikalikan empat tahun maka kerugian Para Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).....”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Bahwa sesuai dalil huruf a dan b di atas, sangat jelas dan terbukti substansi dari dalil gugatan Para penggugat kabur atau tidak jelas, karena kerugian yang di dalilkan oleh Para Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sejak tahun 2012 sampai dengan 2016 adalah kerugian yang mengada-ada, dengan alasan :

- Bahwa pada tanggal 22 Oktober 2012 Para Penggugat dan Turut Tergugat baru melakukan pengikatan jual beli dan kuasa jual, sehingga peralihan hak atas obyek perkara belum beralih secara hukum dari Turut Tergugat kepada Para Penggugat, karena belum adanya akta jual beli dari pejabat yang berwenang. Sedangkan Akta Jual Beli atas obyek perkara baru dibuat tanggal 27 Juni 2016. Hal ini diatur dalam :
 - a). Pasal 617 KUHPdata, menentukan : "Tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani atau dipindahtangankan harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan"
 - b). Pasal 1459 KUHPdata, menentukan : "hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616"
 - c). Pasal 616 KUHPdata, menentukan : "Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam pasal 620".
 - d). Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menentukan : "Pendirian hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Dengan demikian secara terang dan jelas terbukti bahwa gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas, oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia menerima eksepsi Tergugat I dan memutuskan menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Para Penggugat.

3. Gugatan Para Penggugat ceroboh karena kurang pihak. (*Exceptio Plurium Litis Consortium*).

Halaman 9 dari 47 Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak karena Pihak yang diikutkan dalam gugatannya hanya Kepala Staf Angkatan Udara Republik Indonesia C.q. Komandan Lanud Abdulrachman Saleh Malang, Pemerintah Republik Indonesia c.q. Menteri Pertahanan Republik Indonesia dan Pemerintah Republik Indonesia C.q. Menteri Keuangan Republik Indonesia. Sedangkan Pihak Notaris atau PPAT dan Kantor Pertanahan Kota Malang tidak ikut ditarik sebagai Pihak Tergugat, dalam kaitannya dengan proses jual beli tanah dan bangunan obyek sengketa antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat.
- b. Dalam surat gugatan Para Penggugat tertanggal 14 Desember 2016, mendalilkan bahwa pada tanggal 27 Juni 2016, Para Penggugat dan Turut Tergugat membuat akta jual beli Nomor 868/2016 dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) Paulus Oliver Yoesoef, SH yang intinya menyatakan Para Penggugat membeli sebidang tanah dan bangunan sertifikat hak milik Nomor 3376 dari Turut Tergugat. Bahwa jual beli tersebut meliputi segala sesuatu yang berada diatas tanah tersebut berikut bangunan.
- c. Selanjutnya pada tanggal 28 Juni 2016 Para Penggugat telah melakukan balik nama sertifikat tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Malang, dari nama Turut Tergugat menjadi nama Para Penggugat. (dengan perkataan lain Para Penggugat melakukan proses jual beli tanah dan bangunan obyek sengketa dengan Turut Tergugat di hadapan PPAT Paulus Oliver Yoesoef, SH) sebagaimana Akta jual beli Nomor 868/2016 pada PPAT Paulus Oliver Yoesoef, SH.
- d. Bahwa sesuai fakta, obyek yang diperjualbelikan tersebut adalah asset Barang Milik Negara (BMN) yang tercatat atas nama Dephankam c.q TNI AU dan telah terdaftar sebagai Inventaris Kekayaan Negara Nomor Register 50603012 serta telah dikuasai secara fisik oleh Tergugat I sejak tahun 1964 sampai dengan sekarang, akan tetapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama Paulus Oliver Yoesoef, SH tetap menerbitkan Akta jual beli Nomor 868/2016. Oleh karena itu, seharusnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Paulus Oliver Yoesoef, SH, dan Kantor Pertanahan Kota Malang ikut dijadikan Pihak dalam perkara a quo.

Dengan demikian secara terang dan jelas terbukti bahwa **gugatan Para Penggugat dilakukan dengan ceroboh karena kurang pihak, oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia menerima eksepsi**

Halaman 10 dari 47 Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Tergugat I dan memutuskan menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Para Penggugat.

4. Penggugat salah menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara aquo (Error in Persona). Adapun alasannya sebagai berikut :

- a. Bahwa Para penggugat mendalilkan dalam gugatannya pada tanggal 27 Juni 2016, Para Penggugat dan Turut Tergugat membuat Akta Jual Beli Nomor 868/2016 atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 3376 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Paulus Oliver Yoesoef, S.H., bidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 9 Agustus 2012, Nomor 01470/Lowokwaru/2012 seluas 1.404 M2 terletak di Jalan Letjend Sutoyo Nomor 19-21 Kota Malang, seharga Rp. 7.750.000.000 (tujuh milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah)
- b. Bahwa karena objek perkara dalam gugatan adalah berdasarkan jual beli antara Para penggugat dan Turut Tergugat, maka gugatan Para Penggugat adalah *error in persona*, karena tidak terdapatnya hubungan hukum antara Tergugat I dengan Para Penggugat terkait dengan akta jual beli sebidang tanah dan bangunan sertifikat hak milik Nomor 3376 dimaksud.
- c. Para Penggugat selaku pembeli tanah dan bangunan seharusnya sadar, bahwa sebelum membeli tanah dan bangunan obyek perkara tersebut, seyogyanya antara penjual dan pembeli harus memastikan bahwa tanah dan bangunan tersebut secara fisik tidak dalam penguasaan pihak lain, selanjutnya pemeriksaan alas hak berupa sertifikatnya. Oleh karena itu, secara faktanya Para Penggugat tidak mengetahui secara jelas status atas tanah yang diklaim sebagai tanah miliknya.

Dengan demikian secara terang dan jelas terbukti bahwa **gugatan Para Penggugat dilakukan salah menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara aquo (Error in Persona), oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menerima eksepsi Tergugat I dan memutuskan menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Para Penggugat.**

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas Tergugat I akui.
2. Bahwa semua yang Tergugat I kemukakan pada bagian Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa asal muasal tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah asset BMN atas nama Dephankam c.q TNI AU yang telah terdaftar sebagai Inventaris Kekayaan Negara Nomor Register 50603012 dan telah dikuasai secara fisik oleh Tergugat I sejak tahun 1964 sampai dengan sekarang dan dipergunakan sebagai Mess Suyitno/Kantor Yanpers dan Binpers Dispers Lanud Abdulrachman Saleh untuk mendukung kepentingan operasional militer/Pertahanan negara.
4. Bahwa pada tanggal 11 Oktober 2012 telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 3376, Surat ukur Nomor 01470/Lowokwaru/2012 tanggal 9 Agustus 2012 seluas 1.404 M2 atas nama Mohamad bin Zein Badjabir sebagai sertifikat pengganti tanpa adanya konfirmasi atau pemberitahuan terlebih dahulu kepada Tergugat I selaku pihak yang menguasai secara fisik tanah dan bangunan obyek perkara tersebut.
5. Bahwa selanjutnya pada tanggal 22 Oktober 2012 Turut Tergugat dengan Para Penggugat melakukan ikatan jual beli dan kuasa jual atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa kemudian pada tanggal 27 Juni 2016 Turut Tergugat membuat Akta jual beli atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 3376 sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 868/2016 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Paulus Oliver Yoesoef, SH dan telah diikuti dengan pembayaran seharga Rp. 7.750.000.000 (tujuh milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).
6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada point 1 sampai dengan 5 halaman 3 gugatan Para Penggugat karena yang sebenarnya adalah asset BMN atas nama Dephankam c.q TNI AU yang telah terdaftar sebagai Inventaris Kekayaan Negara Nomor Register 50603012 dan telah dikuasai secara fisik oleh Tergugat I sejak tahun 1964 sampai dengan sekarang, selama terus menerus dan berlanjut, dipergunakan sebagai Mess Sujitno S/Kantor Yanpers dan Binpers Dispers Lanud Abdulrachman Saleh untuk mendukung kepentingan operasional militer/Pertahanan negara, serta tidak ada pihak lain yang pernah menguasai ataupun menempati di atas tanah dan bangunan tersebut, termasuk Para Penggugat maupun Turut Tergugat.
7. Bahwa telah terjadi pengikatan jual beli dan kuasa jual pada tanggal 22 Oktober 2012 atas tanah dan bangunan antara Para Penggugat dan Turut Tergugat serta yang kemudian terjadi proses jual beli pada tanggal 27 Juni 2016 antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 3376 sebagaimana tertuang dalam

Halaman 12 dari 47 Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn



Akta Jual Beli Nomor 868/2016 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Paulus Oliver Yoesoef, SH dan telah diikuti dengan pembayaran seharga Rp. 7.750.000.000 (tujuh milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah). Terkait timbulnya akte jual beli terhadap tanah dan bangunan (asset BMN atas nama Dephankam c.q TNI AU) harus dibuktikan terlebih dahulu tentang keabsahan saksi-saksinya dan keaslian dokumennya mengingat surat pengikatan jual beli dan kuasa jual serta proses jual beli atas tanah dan bangunan tersebut penuh kejanggalan dan menyalahi prosedur jual beli.

8. Bahwa proses terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 3376 sebagai sertifikat pengganti atas Buku Tanah Nomor 264 tahun 1968 atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Letjend Sutoyo Nomor 19-21 Kelurahan Lowokwaru Kecamatan Lowokwaru Kota Malang yang dilakukan oleh Turut Tergugat ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah cacat hukum dimana terdapat beberapa kejanggalan-kejanggalan dalam proses penerbitannya.
9. Bahwa dalil Para Penggugat yang mengaku pada tanggal 28 Juni 2016 telah membalik nama ke BPN Kota Malang Sertifikat Hak Milik Nomor 3376, Surat Ukur tanggal 9 Agustus 2012 Nomor 01470/Lowokwaru/2012 seluas 1.404 M2 yang semula atas nama Turut Tergugat dibalik nama menjadi nama Para Penggugat bukanlah serta merta membuktikan bahwa Para Penggugat sebagai pemilik tanah dan bangunan sebagaimana didalilkan dalam surat gugatannya dikarenakan sebelum terjadinya jual beli tanah tersebut telah menjadi asset BMN atas nama Dephankam c.q TNI AU dan terdaftar sebagai Inventaris Kekayaan Negara Nomor Register 50603012 serta telah dikuasai secara fisik oleh Tergugat I sejak tahun 1964 sampai dengan sakarang. Dalam hubungan ini, seharusnya Para Penggugat sebelum melakukan proses jual beli, Para Penggugat sebagai pembeli harus memastikan dahulu bahwa tanah dan bangunan tersebut tidak dalam penguasaan pihak lain, periksa dulu obyek tanah dan bangunan yang dibeli secara fisik maupun pemeriksaan sertifikat. Apabila tanah dan bangunan tersebut dalam permasalahan atau sedang dikuasai pihak lain maka seyogyanya Para Penggugat membatalkan proses jual beli tersebut.....?????????
10. Bahwa berkaitan dengan proses timbulnya sertifikat pengganti Sertifikat Hak Milik Nomor 3376 dan Akta Jual beli Nomor 868/2016 yang di gunakan Para Penggugat sebagai dasar menggugat atas tanah dan bangunan tersebut, maka kami Tergugat I meminta kepada Majelis Hakim untuk



mendudukan BPN Kota Malang sebagai pihak yang ditarik dalam perkara ini serta untuk memerintahkan kepada BPN Kota Malang untuk membuka data/warkah obyek tanah bangunan dimaksud guna pencocokan segala sesuatu atas surat tersebut untuk mendapatkan kebenaran materiil dari timbulnya Akta Jual beli Nomor 868/2016 dari Turut Penggugat kepada Para Penggugat yang didalilkan Para Penggugat dalam gugatannya. Apabila ternyata dalam proses timbulnya Akta Jual Beli tersebut melalui prosedur yang tidak benar, maka Kami Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan mengadili perkara ini mengambil tindakan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

11. Terhadap gugatan point 11 halaman 5 dapat disampaikan bantahan bahwa sesuai dengan bukti dan fakta yang ada menunjukkan bahwa sebelum terjadinya proses jual beli antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat, tanah dan bangunan yang menjadi obyek gugatan tersebut telah menjadi asset BMN atas nama Dephankam c.q TNI AU yang telah terdaftar sebagai Inventaris Kekayaan Negara Nomor Register 50603012 dan telah dikuasai secara fisik oleh Tergugat I sejak tahun 1964 sampai dengan sekarang.
12. Bahwa dengan tidak mengabaikan hal yang telah Tergugat I uraikan pada huruf 9 diatas, Para Penggugat telah mendalilkan pada angka 7 bahwa Para Penggugat yang mengaku secara hukum memiliki hak atas tanah dan bangunan dengan dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 3376 dan meminta untuk Tergugat I untuk mengosongkan tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut tentulah harus dibuktikan terlebih dahulu dalam proses terbitnya sertifikat pengganti yang dilakukan oleh Turut tergugat serta proses jual beli yang dilakukan oleh Para penggugat dengan Turut Tergugat.

Hal ini tentunya dalam proses pembuktian tersebut akan sama-sama diketahui sejauhmana kebenaran dari proses terbitnya sertifikat pengganti sampai akhirnya timbul Akta Jual Beli Nomor 868/2016 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Paulus Oliver Yoesoef, SH apakah cacat hukum dengan menyalahi aturan yang berlaku ????

Bahwa pengosongan, penyerahan tanah dan bangunan obyek sengketa, ganti rugi dan sita jaminan yang dimohon Para Penggugat adalah **tidak mendasar sama sekali dan harus ditolak**, mengingat tanah obyek sengketa tersebut adalah asset BMN atas nama Dephankam c.q TNI AU yang telah terdaftar sebagai Inventaris Kekayaan Negara Nomor Register 50603012, sedangkan Tergugat I bukan merupakan badan hukum publik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak mempunyai harta kekayaan sendiri serta berdasarkan pasal 50 UU RI Nomor 1 tahun 2004 disebutkan bahwa Barang Milik Negara/daerah dilarang melakukan penyitaan terhadap barang tak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik Negara.

13. Bahwa berdasarkan hal yang telah Tergugat I kemukakan diatas, menunjukan bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak didasarkan pada kenyataan yang sebenarnya dan mengada-ada, dikarenakan Para Penggugat tidak mampu menunjukan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Gugatan Para Penggugat yang mendalilkan Tergugat telah mendaftarkan tanah dan bangunan obyek sengketa sebagai tanah dan bangunan sebagai aset milik negara merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Para Penggugat adalah tidak benar. Hal tersebut dikarenakan Tergugat I menguasai dan mendaftarkan tanah dan bangunan obyek sengketa sebagai aset milik negara adalah merupakan kewajiban Tergugat I sebagai Pejabat kuasa pengguna barang untuk mengelola dan menatausahakan barang milik negara yang berada dalam pengusaannya dengan sebaik-baiknya. Maka atas dasar tersebut pada prinsipnya tidak terdapat suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, melainkan hanya merupakan pelaksanaan dari amanat Undang-Undang.

Bahwa berdasarkan hal yang telah Tergugat I uraikan diatas, maka menjadi terang bahwa hak-hak Para Penggugat tidak ada yang dilanggar oleh Tergugat I. Sebaliknya Para Penggugat justru melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Tergugat I dengan melakukan proses jual beli terhadap asset BMN atas nama Dephankam c.q TNI AU yang telah terdaftar sebagai Inventaris Kekayaan Negara Nomor Register 50603012 dan telah dikuasai secara fisik oleh Tergugat I sejak tahun 1964 sampai dengan sakarang, tanpa sepengetahuan dan seizin Tergugat I. Oleh karena itu Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara ini menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya.

Berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil-dalil hukum sebagaimana yang telah Tergugat I jelaskan diatas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen Yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan memutus perkara yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.

Halaman 15 dari 47 Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn



DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I adalah bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menolak permohonan sita jaminan Penggugat atas obyek sengketa.
4. Menolak ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat.
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon Keputusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat II mengajukan jawabannya secara tertulis pada tanggal 10 April 2017, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. KOMPETENSI RELATIF.

Bahwa mengenai kewenangan relatif pengadilan merupakan kewenangan lingkungan peradilan tertentu berdasarkan yurisdiksi wilayahnya. Berdasarkan Pasal 118 ayat (3) HIR, yang menyatakan antara lain “ ... jika surat gugat itu tentang barang tetap, maka surat gugat itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa terletak barang itu”.

Bahwa **letak** obyek sengketa yang menjadi dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya halaman 3 angka 5 adalah sebidang tanah dan bangunan yang terletak **di jalan Letjend Sutoyo No. 19-21 Kota Malang**. Para Penggugat telah memasukkan gugatan yang terdaftar dalam register perkara Nomor 169/Pdt.G/2016/PN. Kpn di Pengadilan Negeri Kepanjen sedangkan obyek sengketa terletak di kota Malang, dengan demikian berdasarkan penjelasan tersebut Pengadilan Negeri Kepanjen Kab. Malang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.

2. GUGATAN KURANG PIHAK.

- a. Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat kurang pihak dalam menyebut pihak Tergugat. Para Penggugat dalam gugatannya hanya mengajukan Kepala Staf Angkatan Udara Republik Indonesia cq. Komandan Lanud Abdulrahman Saleh Malang, Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Pertahanan Republik Indonesia,

Halaman 16 dari 47 Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn



Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Keuangan Republik Indonesia sebagai Para Tergugat dan Mohamad Bin Zein Badjabir alias Ir. M. Nadjib Zein Badjabir sebagai Turut Tergugat, sedangkan **Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Paulus Oliver Yoesoef, SH** dalam kaitannya dengan proses timbulnya jual beli tanah dan bangunan obyek sengketa antara Para Penggugat dengan Mohamad Bin Zein Badjabir alias Ir. M. Nadjib Zein Badjabir **tidak ditarik sebagai Turut Tergugat**. Padahal dalam surat gugatannya tanggal 14 Desember 2016, Para Penggugat mendalilkan bahwa pada tanggal 27 Juni 2016 Para Penggugat dan Turut Tergugat membuat akta jual beli No. 868/2016 dihadapan PPAT Paulus Oliver Yoesoef, SH.

- b. Bahwa dalam gugatannya hal. 3 angka 5 Para Penggugat mendalilkan telah membeli sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 3376 Surat Ukur tanggal 9 Agustus 2012, Nomor 01470/Lowokwaru/2012 seluas 1.404 m2 sebelumnya atas nama Turut Tergugat kemudian dibalik nama (di BPN Kota Malang) menjadi nama Para Penggugat. Namun **BPN Kota Malang** tidak ditarik oleh Para Penggugat sebagai pihak baik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat.

Bahwa oleh karena Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Paulus Oliver Yoesoef, SH dan BPN Kota Malang tidak dilibatkan sebagai pihak dalam perkara a quo, maka gugatan para Penggugat harus dinyatakan kurang pihak dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

3. PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS SEBAGAI PENGGUGAT (LEGAL STANDING).

Bahwa para Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan, karena Para Penggugat bukan sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa melainkan hanya pihak yang mengaku dan mengklaim telah melakukan pengikatan jual beli serta proses jual beli tanpa konfirmasi dan pemberitahuan terlebih dulu kepada pihak yang menguasai secara fisik tanah dan bangunan obyek sengketa yang tercatat sebagai Inventaris Kekayaan Negara Nomor Reg. 50603012 atas nama Dephankam cq TNI AU sejak tahun 1964 sampai sekarang secara terus menerus dan berlanjut digunakan sebagai mess Sujitno (Kantor Yanpers Dispers Lanud Abdulrahman Saleh) untuk mendukung kepentingan militer/pertahanan negara, tidak ada pihak



lain yang pernah menguasai maupun menempati tanah dan bangunan tersebut termasuk Para Penggugat maupun Turut Tergugat.

Dengan demikian terbukti bahwa Para Penggugat dengan tanah obyek sengketa tidak ada hubungan hukum dan bukan sebagai pemilik tetapi hanya sebagai pihak yang mengaku dan mengklaim telah melakukan pengikatan jual beli serta proses jual beli yang diduga kuat terdapat kejanggalan dan menyalahi prosedur, oleh karena itu Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan/tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan (*persona standi in judicio*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang telah dijelaskan oleh Tergugat II dalam bagian eksepsi mohon secara mutatis mutandis dianggap pula sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Para Penggugat sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat II.
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat pada halaman 3 angka 1 sampai dengan 5 yang menyatakan para Penggugat melakukan pengikatan jual beli No. 199 dihadapan Notaris Paulus Oliver Yoesoef, SH atas tanah dan bangunan di jalan Letjend Sutoyo No. 19-21 Kota Malang SHM No. 3376 atas nama Turut Tergugat dengan harga sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), selanjutnya pada tanggal 27 Juni 2016 dilakukan akta jual beli No. 868/2016 dihadapan PPAT Paulus Oliver Yoesoef, SH seharga Rp.7.750.000.000,- (tujuh milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah); kemudian pada tanggal 28 Juni 2016 membalik nama SHM No. 3376 Surat Ukur tanggal 9 Agustus 2012 Nomor 01470/Lowokwaru/2012 seluas 1.404 m² dari nama Turut Tergugat menjadi nama Para Penggugat. Tanah obyek sengketa sebenarnya adalah aset Barang Milik Negara milik Dephankam cq. TNI AU yang tercatat dalam IKN No. Reg. 50603012 yang dikuasai sejak tahun 1964 sampai dengan sekarang secara terus menerus dan berlanjut dan tidak ada pihak lain yang menguasai atau menempati tanah dan bangunan yang digunakan sebagai mess Sujitno (Kantor Yanpers Dispers Lanud Abdulrahman Saleh) untuk mendukung kepentingan militer/pertahanan negara.
4. Bahwa antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat pada tanggal 22 Oktober 2012 telah terjadi pengikatan jual beli dan kuasa jual dengan

Halaman 18 dari 47 Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) atas tanah dan bangunan di jalan Letjend Sutoyo No. 19-21 Kota Malang SHM No. 3376 dilanjutkan dengan proses jual beli tanggal 27 Juni 2016 dalam Akta Jual Beli No. 868/2016 seharga Rp. 7.750.000.000,- (tujuh milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah). Para Penggugat dengan Turut Tergugat tahu bahwa tanah obyek perkara sudah tercatat dalam aset Barang Milik Negara milik Dephankam cq. TNI AU yang tercatat dalam IKN No. Reg. 50603012 namun tetap melakukan jual beli.

5. Bahwa jual beli yang dilakukan Para Penggugat dengan Turut Tergugat atas tanah dan bangunan yang dibangun dengan menggunakan anggaran negara (APBN) yang sudah tercatat dalam SIMAK BMN milik Kemhan cq. TNI AU merupakan perbuatan pidana.
6. Bahwa kemudian pada saat mediasi tanggal 6 Maret 2017 pengikatan jual beli dan kuasa jual atas tanah dan bangunan a quo disangkal oleh Principal Turut Tergugat (Mohammad Bin Zein Badjabir), dengan demikian terdapat kejanggalan, menyalahi prosedur jual beli dan cacat administrasi yang harus dilaporkan ke satuan atas (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN).
7. Bahwa Tergugat II menolak Dalil Para Penggugat halaman 5 angka 13 sampai dengan angka 15 yang menyatakan bahwa tindakan Tergugat II yang mencatatkan tanah dan bangunan obyek sengketa sebagai milik negara Nomor Register 50603012 sebagai tindakan yang tidak benar dan merupakan perbuatan melawan hukum.
Berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata bahwa untuk dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum yaitu:
 - a. perbuatan yang melanggar hukum;
 - b. adanya kerugian;
 - c. adanya kesalahan;
 - d. hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Bahwa yang dimaksud perbuatan yang melanggar hukum yaitu perbuatan meliputi berbuat dan tidak berbuat.

Bahwa secara materiil/fisik tanah a quo sudah dikuasai Kemhan cq. TNI AU cq. Lanud Abulrahman Saleh sejak tahun 1964 dan sampai sekarang masih dalam penguasaan Lanud Abulrahman Saleh digunakan sebagai mess Sujitno (Kantor Yanpers Dispers Lanud Abdulrahman Saleh) untuk mendukung kepentingan militer/pertahanan negara

Halaman 19 dari 47 Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kepemilikan dan penguasaan Kemhan cq. TNI AU cq. Lanud Abdulrahman Saleh atas tanah di Jl. Letjend Sutoyo No. 19-21 Kota Malang seluas 1.404 m² adalah sah secara hukum. Dalil Para Penggugat keliru karena pada saat dicatat sebagai aset BMN belum ada akta jual beli Nomor 868/2016 tanggal 27 Juni 2016 dihadapan PPAT Paulus Oliver Yoesoef, SH sehingga tidak ada kerugian Para Penggugat yang timbul karena perbuatan Tergugat II. Sebaliknya Para Penggugat dan Turut Tergugatlah yang melakukan perbuatan melawan hukum karena pada tanggal 27 Juni 2016 telah membuat akta jual beli Nomor 868/2016 dihadapan PPAT Paulus Oliver Yoesoef, SH yang isinya Para Penggugat membeli sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 3376 dari Turut Tergugat.

Bahwa pasal 6 ayat (2) huruf f dan pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah menyatakan:

Pasal 6 ayat (2) huruf f.

“Pengguna Barang Milik Negara berwenang dan bertanggungjawab mengamankan dan memelihara Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya”.

Pasal 42

- (1) Pengelola Barang, Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang wajib melakukan pengamanan Barang Milik Negara/Daerah yang berada dalam penguasaannya.
- (2) Pengamanan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengamanan administrasi, pengamanan fisik dan pengamanan hukum.

Berdasarkan ketentuan tersebut, Menteri Pertahanan selaku Pengguna Barang dan Panglima TNI selaku Kuasa Pengguna Barang dan jajaran sampai dengan satuan terkecil Lanud Abdulrahman Saleh wajib melakukan pengamanan Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya secara administrasi, pengamanan fisik dan pengamanan hukum.

Berdasarkan fakta-fakta tersebut bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu kepemilikan dan penguasaan tanah dan bangunan di Jl. Letjend Sutoyo No. 19-21 Kota Malang seluas 1.404 m² adalah sah secara hukum maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat ditolak.

Halaman 20 dari 47 Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



8. Dalil Para Penggugat yang telah mengalami kerugian dari tahun 2012 sampai dengan 2016 apabila disewakan harga pertahunnya Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dikalikan 4 (empat) tahun jadi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan harus dibayar secara tanggung renteng adalah dalil yang tidak beralasan karena tidak ada kepentingan Para Penggugat yang dirugikan, untuk itu dalil Para Penggugat patut untuk ditolak. Demikian pula dengan kerugian immateriil yang diajukan Para Penggugat sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) juga haruslah ditolak.

9. Permohonan Para Penggugat untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah obyek sengketa adalah tidak berdasarkan hukum,

- a. Sebagai dasar alasan Sita Jaminan adalah **Pasal 227 HIR/RBG** yaitu adanya petunjuk-petunjuk yang layak bahwa Tergugat akan menghilangkan barang-barangnya atau adanya persangkaan-persangkaan bahwa Tergugat sebelum dijatuhkannya putusan terhadap gugatan pokok atau sebelum memperoleh kekuatan hukum yang tetap berusaha menghilangkan atau menjual barang-barangnya dengan maksud untuk menjauhkan barang-barang tersebut dari pelaksanaan putusan yang mungkin akan merugikan Penggugat.
- b. Berdasarkan Pasal 50 huruf d Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara menyatakan :

“Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik Negara atau Daerah”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 277 HIR/RBG dan Pasal 50 huruf d Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tersebut, maka terhadap Barang Milik Negara yang masuk dalam Inventaris Kekayaan Negara (IKN) Kemhan cq. TNI AU No. Register 50603012 dan sampai saat ini digunakan sebagai mess Sujitno (Kantor Yanpers Dispers Lanud Abdulrahman Saleh) untuk mendukung kepentingan militer/pertahanan negara untuk itu tidak boleh dilakukan penyitaan. Dengan demikian pengajuan Sita Jaminan dari Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum maka haruslah ditolak.

Berdasarkan uraian dan alasan hukum tersebut di atas, mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI



1. Mengabulkan eksepsi dari Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kepanjen tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat III mengajukan jawabannya secara tertulis pada tanggal 27 April 2017, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi Kompetensi Relatif

- a. Bahwa di dalam gugatannya, Para Penggugat mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Kepanjen. Namun, objek sengketa yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat dimaksud terletak di Jalan Letjend Sutoyo No. 19- 21 Kec. Lowok Waru Kota Malang.
- b. Bahwa berdasarkan Pasal 102 Rv, Pasal 118 HIR/ 142 RBG jelas diatur bahwa dalam gugatan mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah letak barang tetap tersebut. Oleh karena itu, gugatan atas kepemilikan objek sengketa yang berupa tanah harus diajukan di Pengadilan Negeri di mana objek sengketa tersebut berada.
- c. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka jelas Pengadilan Negeri Kepanjen secara relatif tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Malang.
- d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menjatuhkan putusan sela sebelum memeriksa pokok perkara serta memutus bahwa Pengadilan Negeri Kepanjen tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

- a. Bahwa dalam posita gugatan Para Penggugat pada halaman 3 (tiga), Para Penggugat mengaku telah melakukan Perjanjian Jual Beli atas

Halaman 22 dari 47 Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn



sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Letjend Sutoyo No. 19- 21 Kec. Lowok Waru Kota Malang (objek sengketa) sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 199 dan Akta Jual Beli No. 868/2016 yang dibuat dihadapan Notaris Paulus Oliver Yoesoef, S.H.

- b. Bahwa dengan demikian, Notaris Paulus Oliver Yoesoef, S.H. pada saat pengikatan jual beli dan pembuatan Akta Jual Beli dianggap sebagai salah satu pihak yang tahu mengenai kebenaran jual beli tanah objek sengketa dimaksud, sehingga sudah seharusnya ditarik sebagai pihak dalam gugatan *a quo*.
- c. Bahwa dengan demikian, dengan tidak ditariknya notaris sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, maka menjadikan gugatan *a quo* tidak sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

DALAM PROVISI :

1. Bahwa Tergugat III menolak dalil/alasan Para Pengugat pada halaman 5 (lima) angka 18 (delapan belas) dalam surat gugatannya yang pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk meletakkan sita jaminan (***conservatoir beslag***) terhadap objek sengketa.
2. Bahwa permohonan sita jaminan Para Penggugat tersebut di atas harus ditolak karena jelas berdasarkan **Pasal 50 Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara** dengan tegas dinyatakan bahwa ***"Pihak mana pun dilarang untuk melakukan penyitaan terhadap barang bergerak/tidak bergerak milik Negara/Daerah"***.
3. Bahwa dengan demikian maka terhadap permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat terhadap objek sengketa sudah sepatutnya **ditolak** oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil/alasan yang dikemukakan Para Penggugat dalam surat gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa di dalam gugatannya Para Penggugat mengaku sebagai pemilik objek sengketa berdasarkan perjanjian jual beli dengan Turut Tergugat selaku pemegang Sertifikat Hak Milik No. 3376, yang selanjutnya disebut sebagai objek sengketa.
3. Bahwa Para Penggugat merasa keberatan atas tindakan Tergugat I yang masih menguasai objek sengketa tersebut dan menganggap Tergugat I tidak

Halaman 23 dari 47 Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn



memiliki hak atas objek sengketa sehingga mengakibatkan Para Penggugat merasa dirugikan dan menganggap tindakan Para Tergugat yang menguasai objek sengketa dan mendaftarkan objek sengketa sebagai aset milik Negara adalah perbuatan melawan hukum.

4. Bahwa dalil/alasan Para Penggugat tersebut di atas adalah dalil/alasan yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali, oleh karena itu Tergugat III dengan tegas menolak dalil/alasan tersebut.

Para Penggugat Bukan Pembeli yang Beritikad Baik

5. Bahwa Para Penggugat mengaku telah melakukan Perjanjian Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Letjend Sutoyo No. 19-21 Kec. Lowok Waru Kota Malang (objek sengketa) sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 199 yang dibuat dihadapan Notaris Paulus Oliver Yoesoef, S.H.
6. Bahwa masih menurut Para Penggugat ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli dan kemudian disertifikatkan atas nama Para Penggugat. Dengan berdasarkan sertifikat dimaksud, Para Penggugat mengaku sebagai pemilik sah atas tanah objek sengketa dengan alasan sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997).
7. Bahwa dalil/alasan Para Penggugat tersebut harus ditolak karena yang dimaksud dalam UUPA dan PP 24/1997 adalah sertifikat yang diperoleh dengan itikad baik dan tidak melawan hukum. Sedangkan perolehan Para Penggugat atas objek sengketa didasarkan atas itikad buruk dan melawan hukum. Hal itu terbukti dengan:
 - a. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mengakui sendiri bahwa objek sengketa *a quo* adalah Barang Milik Negara yang pada saat ini digunakan sebagai penginapan/mess TNI AU.
 - b. Bahwa selain itu, bangunan mess TNI AU tersebut telah berdiri puluhan tahun yang lalu (\pm 49 tahun) sehingga sudah semestinya dan patut diduga bahwa tanah tersebut bukan milik Turut Tergugat.
 - c. Bahwa dengan kondisi yang demikian, semestinya Para Penggugat sejak awal telah mengetahui bahwa objek sengketa bukan milik Turut Tergugat, meskipun Turut Tergugat merupakan pemegang SHM.
 - d. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat yaitu pada angka 9 (sembilan), 10 (sepuluh), dan 11 (sebelas) yang mempertentangkan ketentuan dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Negara, dengan Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sehingga berkesimpulan bahwa apabila aset tersebut sebagai Barang Milik Negara maka harus dibuktikan dengan bukti kepemilikan dan ditatausahakan.
- e. Bahwa salah satu bukti kepemilikan aset sebagai Barang Milik Negara adalah tercatatnya objek sengketa dalam register kepemilikan aset sebagai Barang Milik Negara yang terdaftar di Inventaris Kekayaan Negara Lanud Abdul Rahman Saleh dengan Nomor Register 50603012. Terlebih lagi secara fisik objek sengketa telah diperoleh Tergugat I sejak tahun 1968 yang dipergunakan untuk menunjang tugas-tugas TNI AU.
 - f. Bahwa tindakan Turut Tergugat yang mengaku sebagai pemilik objek sengketa dan menjual kepada Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum karena dalam proses penerbitan sertifikat atas objek sengketa atas nama Turut Tergugat tidak akan diterbitkan oleh kantor pertanahan setempat apabila Turut Tergugat menyatakan yang sebenarnya bahwa di atas tanah tersebut berdiri bangunan milik TNI AU.
 - g. Bahwa itikad tidak baik dari Para Penggugat semakin terbukti dengan menempatkan pihak yang dahulu menjual tanah objek sengketa dimaksud kepada Para Penggugat hanya sebagai Turut Tergugat yang hanya dihukum untuk tunduk pada putusan karena semestinya setelah Para Penggugat mengetahui bahwa tanah objek sengketa tersebut dimiliki oleh TNI AU, maka sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata, maka pihak yang dimintai pertanggungjawaban adalah pihak penjual dalam hal ini adalah Turut Tergugat, dengan demikian gugatan Para Penggugat adalah salah subjek.
8. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil/alasan yang diajukan oleh Para Penggugat pada halaman 5 (lima) angka 16 dan angka 17 dalam surat gugatannya yang pada pokoknya menuntut ganti rugi materiil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dan ganti rugi immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) kepada Para Penggugat secara tanggung renteng.
9. Bahwa berdasarkan pada penjelasan tersebut di atas, maka Tergugat III dengan tegas **menolak** dalil/alasan Para Penggugat yang menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat sehingga menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat.

Halaman 25 dari 47 Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M a k a berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM PROVISI:

Menyatakan menolak permohonan provisi Para Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat tidak menggunakan haknya untuk mengajukan jawaban atas gugatan Para Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan kuasa Tergugat III, Penggugat melalui Kuasanya mengajukan Replik untuk Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masing-masing tertanggal 18 Mei 2017 dan selanjutnya terhadap Replik tersebut Kuasa Tergugat I, kuasa Tergugat II dan kuasa Tergugat III masing-masing mengajukan Duplik tertanggal 29 Mei 2017, maka replik dan duplik tersebut yang isinya adalah sebagaimana terlampir dalam berkas perkara dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, para Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotocopy surat-surat bermeterai cukup tertanda P-1 sampai dengan P-22 sebagai berikut:

1. Akta Penyerahan dan Pembagian (sebagian) tanggal 15 Juni 1960 No. 34. Kantor Notaris SASTRA KOSASIH tertanda bukti P.1 ;
2. Akta PERNYATAAN Nomor : 198, Notaris Paulus Oliver Yoesoef, SH, tertanda bukti P.2 ;
3. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 199, Notaris Paulus Oliver Yoesoef, SH, tertanda bukti P.3 ;
4. Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor : 202, Notaris Paulus Oliver Yoesoef, SH, tertanda bukti P.4 ;

Halaman 26 dari 47 Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Akta Pernyataan Lunas Nomor : 38, Notaris Paulus Oliver Yoesoef, SH, tertanda bukti P.5 ;
6. Akta Pernyataan Lunas Nomor : 39, Notaris Paulus Oliver Yoesoef, SH, tertanda bukti P.6 ;
7. Akta Jual Beli Nomor : 868/2016, Notaris Paulus Oliver Yoesoef, SH, tertanda bukti P.7;
8. Sertipikat Hak Milik Nomor : 3376 Provinsi Jawa Timur, Kecamatan Lowokwaru, Kelurahan Lowokwaru, Kota Malang, Luas Tanah 1.404 M2 di Jalan Letjend Sutoyo, Atas Nama : Yohanes Prawira Searjaya, Indra Soedjoko, tertanda bukti P.8 ;
9. Kwitansi Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan di Jalan Letdjen Sutoyo Nomor 19-21 (SHM 3376/Lowokwaru) / (ex. Wisma Dirgantara), tertanda bukti P.9 ;
10. Kwitansi Pelunasan Kompensasi Pernyataan Lunas dan Pelepasan Hak atas Tanah dan Bangunan di Jalan Letdjen Sutoyo Nomor 19-21Malang, atas nama Mohamad Bin Zein Badjabir, tertanda bukti P.10 ;
11. Kwitansi Pelunasan Kompensasi Pernyataan Lunas dan Pelepasan Hak atas Tanah dan Bangunan di Jalan Letdjen Sutoyo Nomor 19-21Malang, atas nama Mohamad Bin Zein Badjabir, tertanda bukti P.11 ;
12. Surat Kuasa untuk mengambil Cek dari M. Nadjib Zein Badjabir kepada Suryaningprang, tertanda bukti P.12 ;
13. Cek No. NC 010554 tanggal 03-06-2015 atas Penyerahan Cek ini kepada Suryaningprang, tertanda bukti P.13 ;
14. Bukti Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016, Letak Objek Pajak di Jalan Letdjen Sutoyo Nomor 19-21, atas nama M. Nadjib Bin Badjabir, tertanda bukti P.14 ;
15. Akta Kuasa Menjual Nomor : 200, Notaris Paulus Oliver Yoesoef, SH, tertanda bukti P.15 ;
16. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016, nama wajib pajak M. Nadjib Zein Badjabir, Ir, tertanda bukti P.16 ;
17. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015, nama wajib pajak M. Nadjib Zein Badjabir, Ir, tertanda bukti P.17 ;
18. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014, nama wajib pajak M. Nadjib Zein Badjabir, Ir, tertanda bukti P.18 ;
19. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013, nama wajib pajak M. Nadjib Zein Badjabir, Ir, tertanda bukti P.19 ;

Halaman 27 dari 47 Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Foto pada saat tanda tangan di Kantor Notaris/PPAT Paulus Oliver Yoesoef, SH, tertanda bukti P.20 ;
21. Foto pada saat tanda tangan di Kantor Notaris/PPAT Paulus Oliver Yoesoef, SH, tertanda bukti P.21 ;
22. Foto pada saat tanda tangan di Kantor Notaris/PPAT Paulus Oliver Yoesoef, SH, tertanda bukti P.22 ;

Menimbang, bahwa fotokopi surat-surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti tertanda P-1, P-10, P-11, P-12, P-13, tidak ditunjukkan aslinya, sedangkan bukti bertanda P-20, P-21, P-22 berupa foto/gambar ;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan para Penggugat menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti berupa fotocopy surat-surat bermeterai cukup yang telah disesuaikan dengan aslinya tertanda TI-1 sampai dengan TI-48 sebagai berikut:

1. Buku Tanah Hak Milik No.264 Lowokwaru No.19-21 a.n. Muhammad Bin Zain Bajabir tanggal 2 Desember 1968, tertanda bukti TI-1 ;
2. Surat Permohonan Persetipikatan Tanah TNI AU kepadab Kepala Kantor Pertanahan Kab. Malang Nomor B/176/VIII/2000, tertanda bukti TI-2 ;
3. Daftar Inventaris tanah TNI AU dalam perawatan Lanud Abdulrachman Saleh, tertanda bukti TI-3 ;
4. Aset Tanah TNI AU, tertanda bukti TI-4 ;
5. Surat Pernyataan, tertanda bukti TI-5 ;
6. Surat keterangan pendaftaran tanah nomor 09/2007, tertanda bukti TI-6 ;
7. Bukti Laporan Kehilangan Barang Nomor Polisi : C-1/LP/64 74/VI/2007/Resta, tertanda bukti TI-7 ;
8. Daftar nominatif tanah yang dimiliki/dikuasai Dephan dan TNI, tertanda bukti TI-8 ;
9. Daftar nominatif bangun yang dimiliki/dikuasai Dephan dan TNI, tertanda bukti TI-9 ;
10. Permohonan tidak menerbitkan surat keterangan tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Malang, tertanda bukti TI-10 ;
11. Surat penegasan status kepemilikan serta langkah penetapan kepemilikan selanjutnya Mes Dirgantara, tertanda bukti TI-11 ;

Halaman 28 dari 47 Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Surat Pembebasan SIP, tertanda bukti TI-12 ;
13. Surat permohonan pembebasan SIP terhadap kepenghunian rumah terletak di Jalan Letjend Sutoyo No. 19 Malang, tertanda bukti TI-13 ;
14. Bukti laporan kehilangan barang No: C-1/LP/4763/V/2012/Res Malang Kota, tertanda bukti TI-14 ;
15. Permohonan Hak Pakai atas tanah di Jalan Letjend Sutoyo No. 19-21, Malang, tertanda bukti TI-15 ;
16. Permohonan Hak Pakai atas tanah di Jalan Letjend Sutoyo No. 19-21, Malang, dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang, tertanda bukti TI-16 ;
17. Permohonan kerjasama tukar menukar aset dan bantuan penyelesaian aset tanah TNI AU di Lanud Abdulrachman Saleh, tertanda bukti TI-17 ;
18. Permohonan tukar menukar Aset tanah (Ruislag), tertanda bukti TI-18 ;
19. Permohonan pengecekan sertifikat dalam rangka peralihan hak SHM 3376 atas nama Muhammad Bin Zain Badjabir, tertanda bukti TI-19 ;
20. Permohonan informasi data/Warkah tanah TNI AU Mes Dirgantara, tertanda bukti TI-20;
21. Tanah Mes Dirgantara Lanud Abdulrachman Saleh, tertanda bukti TI-21 ;
22. Permohonan Ruislag tanah/bangunan Mes Dirgantara Lanud Abdulrachman Saleh, tertanda bukti TI-22 ;
23. Permohonan Hak Pakai di Jalan Letjend Sutoyo No. 19-21, Malang, dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang, tertanda bukti TI-23 ;
24. Asli dan fotokopi Permohonan pemblokiran peralihan hak atas tanah Mes Dirgantara di Jalan Letjend Sutoyo No. 19-21, Malang, tertanda bukti TI-24 ;
25. Permohonan pemblokiran peralihan hak atas tanah Mes Dirgantara di Jalan Letjend Sutoyo No. 19-21, Malang, tertanda bukti TI-25 ;
26. Proses penerbitan Sertipikat nomor 3376 atas nama Muhammad Bin Zain Badjabir, tertanda bukti TI-26 ;
27. Inventaris Data Aset dari Lurah Lowokwaru, tertanda bukti TI-27 ;
28. Permohonan informasi data/Warkah tanah TNI AU Mes Dirgantara, tertanda bukti TI-28;
29. Permohonan informasi data/Warkah tanah TNI AU Mes Dirgantara dari Kepala BPN Kota Malang, tertanda bukti TI-29 ;
30. Permohonan Pemblokiran, tertanda bukti TI-30 ;
31. Permohonan informasi data/Warkah tanah TNI AU Mes Dirgantara dari Kepala BPN Kota Malang, tertanda bukti TI-31 ;
32. Permohonan Pemblokiran, tertanda bukti TI-32 ;

Halaman 29 dari 47 Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Permohonan Pemblokiran dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur, tertanda bukti T1-33 ;
34. Permohonan Pemblokiran, tertanda bukti T1-34 ;
35. Permohonan Pemblokiran dari Kantor Pertanahan Kota Malang, tertanda bukti T1-35 ;
36. Sertifikat Hak Milik Nomor 264 tahun 1968 atas nama Muhamad Bin Zein Badjabir, tertanda bukti T1-36 ;
37. Pemetjahan dan Pembahagian (Sebahagian) tanggal 15 Mei 1960, tertanda bukti T1-37 ;
38. Surat dari Kujang AS kepada Kasau Nomor 018/MR/I/IX/92 tanggal 17 Agustus 1992 tentang Permohonan Ruislaag Mess Dirgantara, tertanda bukti T1-38 ;
39. Surat dari Deputy Bidang Logistik TNI AU kepada sdr Kujang AS Nomor B/154-04/22/17/Dellog tanggal 1 Oktober 1992 tentang Mess Dirgantara dui Malang, tertanda bukti T1-39 ;
40. KTP atas nama M. Nadjib Zein Badjabir. Ir Nomor NIK 12.564.261054.0002 berlaku sampai dengan 26 Oktober 2012, tertanda bukti T1-40 ;
41. KTP atas nama M. Nadjib Zein Badjabir. Ir Nomor NIK 3578042610540002 berlaku sampai dengan 26 Oktober 2017, tertanda bukti T1-41 ;
42. Surat bukti laporan kehilangan barang Nomor : C-1/LP/4763/V/Res Malang Kota Pelapor Faisal Z Badjabir, tertanda bukti T1-42 ;
43. Akta Perjanjian Peralihan No, 3 tanggal 2 Mei 2007 Notaris Liliek B, SH, tertanda bukti T1-43 ;
44. Akte Kuasa mengurus No. 4 tangga;l 2 Mei 2007 Notaris Liliek B, SH, tertanda bukti T1-44;
45. Akte Kuasa Menjual No. 200 Notaris Paulus Oliver Yoesoef, SH tanggal 22 Oktober 2012, tertanda bukti T1-45;
46. Akte Jual beli No. 868/2016 tanggal 27 Juni 2016 Notaris Paulus Oliver Yoesoef, SH, tertanda bukti T1-46;
47. Surat dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Utara No. 5-9787/WPJ.12/KP.0106/2012 tanggal 27 Nopember 2012 kepada pimpinan TNI AU Abdulrachman Saleh, tertanda bukti T1-47;
48. Surat dari Pemerintah Kota Surabaya Kecamatan Wonokromo Kelurahan Darmo Nomor 470/185/436.9.4.5/2017 tanggal 10 Juli 2017, tertanda bukti T1-48;

Halaman 30 dari 47 Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa fotocopy surat-surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti tertanda TI-1, TI-7, TI-10, TI-11, TI-14, TI-16, TI-17, TI-21, TI-22, TI-36, TI-37, TI-39, TI-41, TI-42, TI-43, TI-44, TI-45, TI-46, TI-47 tidak ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas Tergugat I mengajukan 3 (tiga) orang saksi bernama MATORI HUNAINI, SUPARMAN dan NGATEMUN Namun demikian, oleh karena gugatan *a quo* diajukan dan/atau ditujukan kepada Tergugat I dalam kapasitas selaku sebuah institusi (*in casu* Angkatan Udara Republik Indonesia) maka siapa pun/setiap orang tanpa kecuali, sepanjang terafiliasi secara langsung dengan institusi tersebut maka dengan sendirinya merupakan organ yang tidak terpisahkan dan satu kesatuan oleh karena itu dengan institusi Angkatan Udara Republik Indonesia. Artinya, ketiga orang Saksi mana (*in casu* Sdr. MATORI HUNAINI, Sdr. SUPARMAN dan Sdr. NGATEMUN) yang notabene sampai dengan saat ini (masih) tercatat sebagai pensiunan dari anggota Angkatan Udara Republik Indonesia adalah merupakan pengejawantahan dari institusi Angkatan Udara Republik Indonesia dan merupakan asas apabila pada prinsipnya pihak tidak dapat memerankan dirinya sebagai Saksi di dalam perkaranya sendiri. Dengan itu, kehadiran Sdr. MATORI HUNAINI, Sdr. SUPARMAN dan Sdr. NGATEMUN harus dikesampingkan dan keterangan Saksi mana di muka persidangan tidak dapat dipertimbangkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan 1 (satu) orang ahli bernama Dr. IWAN PERMADI, S.H., M.Hum., yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa menurut ahli dalam persoalan ini yang perlu dibuktikan adalah Tentang keabsahan kuasa menjual M. Nadjib Zein Badjabir yang mengaku sebagai Muhamad Bin Zein Badjabir dengan Yohanes Prawiro Searjaya dan Indra Soejoko sehingga yang perlu dibuktikan adalah dokumen yang membuktikan bahwa M. Nadjib Zein Badjabir itu adalah Muhamad Bin Zein Badjabir;
- Bahwa menurut ahli dalam proses peralihan hak ada yang disengaja, tidak sengaja dan terang dan tunai;

Halaman 31 dari 47 Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut ahli orang yang dianggap cakap melakukan perbuatan hukum undang-undang sebagaimana dalam BW 174 Laki-laki berumur 19 tahun dan perempuan berumur 16 tahun ;
- Bahwa jika M. Nadjib Zein Badjabir Tahun 1968 berumur 14 Tahun telah melakukan perbuatan hukum maka menurut ahli ada indikasi tidak benar, bahwa anak yang masih berumur 14 Tahun melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas kepemilikan tanah, sehingga jika hal itu benar terjadi maka berdasarkan pada pasal 1328 BW bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan;
- Bahwa menurut ahli jika jika penjual juga sebagai pembeli dapat dibenarkan sepanjang hal itu dilakukan dengan itikat baik;
- Bahwa menurut ahli penguasaan terhadap objek berupa tanah/bangunan harus dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik, menurut PP No. 24 Tahun 1997 bahwa apabila ada pihak yang menguasai tanah dengan itikat baik selama 20 tahun tidak ada gugatan dari pihak lain diberikan prioritas bisa mengajukan ke BPN untuk mensertipikatkan;
- Bahwa menurut ahli kepemilikan suatu obyek berupa tanah/bangunan harus dibuktikan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat, seseorang bisa saja menguasai tetapi bukan sebagai pemilik bisa dimintai pertanggungjawaban, misalnya TNI AU bisa sebagai pemilik apabila bisa membuktikan dengan adanya Sertifikat atau adanya Akta Jual Beli ;
- Bahwa menurut ahli Jual beli pada barang yang tidak bergerak itu dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak diikuti dengan penyerahannya adalah aneh atau tidak lazim, dalam jual beli barang tidak bergerak harus jelas identitasnya;
- Bahwa menurut ahli dalam proses jual beli maka identitas harus jelas, harus ada obyek yang jelas dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan apabila dibuat oleh Notaris akan terbit Akta Autentik;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan Tergugat II tidak mengajukan bukti baik bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat III telah mengajukan bukti berupa fotocopy surat-surat bermeterai cukup yang

Halaman 32 dari 47 Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah disesuaikan dengan aslinya tertanda T.III-1a sampai dengan T.III-5c, sebagai berikut:

1. Surat Komandan Lanud Abdulrachman Saleh kepada Kepala Badan Pertanahan Kota Malang Nomor : B/378/XII/2012 tanggal 19 Desember 2012 hal Permohonan pemblokiran Peralihan Hak Atas Tanah Mes Dirgantara Jalan Letjend Sutoyo No. 19-21, Malang, tertanda bukti T.III-1a ;
2. Surat Komandan Lanud Abdulrachman Saleh kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang Nomor : B/375/VII/2016 tanggal 14 Juli 2016 hal Permohonan pemblokiran, tertanda bukti T.III-1b ;
3. Surat Komandan Lanud Abdulrachman Saleh kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang Nomor : B/445/VIII/2016 tanggal 22 Agustus 2016 hal Permohonan pemblokiran, tertanda bukti T.III-1c ;
4. Surat Komandan Lanud Abdulrachman Saleh kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang Nomor : B/595/XI/2016 tanggal 09 November 2016 hal Permohonan pemblokiran, tertanda bukti T.III-1d ;
5. Surat Komandan Lanud Abdulrachman Saleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur Nomor : B/296/V/2016 tanggal 23 Mei 2016 hal Permohonan informasi data/Warkah tanah TNI AU Mes Dirgantara, tertanda bukti T.III-2a ;
6. Surat Komandan Lanud Abdulrachman Saleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur Nomor : B/540/IX/2016 tanggal 08 Oktober 2016 hal Permohonan informasi data/Warkah tanah TNI AU Mes Dirgantara, tertanda bukti T.III-2b ;
7. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Ad-Informandum), tertanda bukti T.III-3 ;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Ad-Informandum), tertanda bukti T.III-4 ;
9. Foto-foto Mess TNI AU di Jalan Letjend Sutoyo No. 19-21, Malang, tertanda bukti T.III-5a ;
10. Foto-foto Mess TNI AU di Jalan Letjend Sutoyo No. 19-21, Malang, tertanda bukti T.III-5b ;
11. Foto-foto Mess TNI AU di Jalan Letjend Sutoyo No. 19-21, Malang, tertanda bukti T.III-5c ;

Menimbang, bahwa fotocopy surat-surat dan foto/gambar tersebut merupakan fotokopi dari fotokopi dan tidak ditunjukkan aslinya;

Halaman 33 dari 47 Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn



Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim Tergugat III menyatakan tidak menggunakan haknya untuk mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi yang menjadi sengketa antara pihak para Penggugat dan Para Tergugat melalui delegasi pada Pengadilan Negeri Malang sebagaimana hasil dari pemeriksaan tersebut sudah termuat di dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan atas kesempatan yang diberikan para Penggugat tidak mengajukan kesimpulan, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing pada tanggal 3 Agustus 2017, yang semuanya sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon PUTUSAN;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa khusus tentang eksepsi yang menyangkut kewenangan mengadili yang bersifat relatif telah dipertimbangkan dan diputus lebih dahulu dalam Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn tanggal 5 Juni 2017, putusan mana telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum;

Menimbang, bahwa putusan dimaksud menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dari putusan ini yang pada pokoknya amar putusan menyatakan Pengadilan Negeri berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa atas dasar tersebut maka perkara ini diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Kepanjen;



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang belum dipertimbangkan dalam putusan sela tersebut, akan dipertimbangkan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Dalam PROVISI:

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan tuntutan Provisi kepada Majelis Hakim, sebagaimana dalam Jawaban Tergugat III;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan tuntutan Provisi Tergugat III maka Majelis terlebih dahulu akan menguraikan tentang apa yang dimaksud dengan Lembaga Provisionil tersebut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud Lembaga Provisionil yaitu suatu PUTUSAN yang bersifat pendahuluan yang memeriksa dan memutus hal-hal yang berada di luar pokok perkara, guna mengakomodasi/memfasilitasi kepentingan salah satu pihak yang merasa berkepentingan yang mengajukan tuntutan kepada Majelis Hakim agar dijatuhkan PUTUSAN pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum PUTUSAN akhir dijatuhkan. Pada umumnya PUTUSAN mana berupa perintah tertentu guna menghentikan sesegera mungkin perbuatan tertentu dari salah satu pihak guna mengantisipasi apabila pada saatnya PUTUSAN akhir dijatuhkan dan PUTUSAN mana mengabulkan petitum gugatan maka PUTUSAN tersebut tidak menjadi illusoir dan/atau menjadikan timbulnya suatu kerugian/biaya tertentu dari salah satu pihak oleh karena perbuatan pihak lainnya;

Menimbang, bahwa dalam tuntutan provisinya Tergugat III menolak dalil/alasan gugatan para Penggugat dalam gugatannya pada halaman 5 (lima) angka 18 (delapan belas) yang pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap objek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap provisi Tergugat III tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan oleh karena Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa maka tuntutan provisi Tergugat III tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, sehingga tuntutan provisi Tergugat III tersebut patut apabila dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);



Dalam EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah mengajukan beberapa materi eksepsi yang apabila dicermati sedemikian rupa maka akan didapati materi eksepsi yang pada pokoknya mengenai:

- 1. Gugatan Para Penggugat Kabur (*obscuur libel*);**
- 2. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*);**
- 3. Para Penggugat salah menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara (*error in persona*);**

Ad 1. Gugatan Para Penggugat Kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I pada pokoknya menyatakan bahwa substansi dari dalil gugatan para Penggugat kabur dan tidak jelas karena kerugian yang didalilkan oleh Para Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah) sejak tahun 2012 adalah kerugian yang mengada-ada oleh karena pada tanggal 22 Oktober 2012 Para Penggugat dan Turut Tergugat baru melakukan pengikatan jual beli dan kuasa jual, sehingga peralihan hak atas obyek perkara belum beralih secara hukum dari turut Tergugat kepada Para Penggugat, karena belum adanya akta jual beli dari pejabat yang berwenang sedangkan Akta Jual Beli atas obyek perkara baru dibuat pada tanggal 27 Juni 2016,

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan bahwa oleh karena terhadap eksepsi ini memerlukan pembuktian lebih lanjut dalam mempertimbangkan pokok perkara maka terhadap eksepsi ini patut untuk ditolak;

Ad. 2. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan jawaban yang sama mengenai gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek-aspek sebagai berikut:

- 1) Bahwa siapapun pihak yang ditarik masuk oleh Penggugat sebagai Tergugat dan/atau Para Tergugat merupakan otoritas sepenuhnya



Penggugat yang berkepentingan, sepanjang Penggugat merasa hak atau kepentingannya telah dirugikan dan/atau pihak-pihak tertentu dirasa telah merugikan hak/kepentingannya maka Penggugat boleh/berhak melayangkan suatu gugatan hukum terhadap pihak-pihak tersebut. Demikian sebaliknya apabila Penggugat tiada merasa bahwa pihak tertentu telah merugikan hak/kepentingannya maka tiada beralasan baginya untuk melayangkan suatu gugatan hukum terhadap pihak tersebut;

- 2) Bahwa apakah benar *pra*-sangka Penggugat terhadap pihak-pihak di atas?! Maka terhadap hal tersebut, sepenuhnya merupakan otoritas Majelis Hakim di mana pada prinsipnya hal tersebut sudah termasuk ke dalam materi pokok perkara;

berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana telah disebutkan di atas maka Majelis Hakim berpendirian karena eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut tidak beralasan maka adalah layak, adil dan berargumentasi hukum apabila eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III tersebut, patut apabila ditolak;

Ad. 3. Para Penggugat salah menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara (error in persona);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek-aspek sebagai berikut:

- 1) Bahwa ditarik masuknya pihak Kepala Staf Angkatan Udara Republik Indonesia cq Komandan Lanud Abdulrahman Saleh Malang sebagai Tergugat I oleh Para Penggugat tidak terlepas dari pada adanya persinggungan kepentingan diantara Para Penggugat dengan pihak Tergugat I secara langsung sebagaimana telah diuraikan di atas;
- 2) Bahwa ihwal adanya penguasaan obyek sengketa yang saat ini dalam penguasaan Tergugat I, yang notabene berdasarkan gugatan Para Penggugat dianggap telah merugikan kepentingannya sehingga oleh karena itu Tergugat I dianggap



telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh Para Penggugat;

- 3) Bahwa apakah benar Para Penggugat memiliki hak dan/atau apakah benar Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum?! Maka terhadap hal tersebut, sepenuhnya merupakan otoritas Majelis Hakim di mana pada prinsipnya hal tersebut sudah termasuk ke dalam materi pokok perkara;

berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana telah disebutkan di atas maka Majelis Hakim berpendirian karena eksepsi Tergugat I tersebut tidak beralasan maka adalah layak, adil dan berargumentasi hukum apabila eksepsi Tergugat I tersebut, patut apabila ditolak;

Dalam POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan sertifikat Hak Milik Nomor 3376, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 9 Agustus 2012 Nomor 01470/Lowokwaru/2012 seluas 1.404 m² yang terletak di Jalan Letjend Sutoyo No.19-21 Kota Malang, yang mana terhadap tanah dan bangunan tersebut saat ini dikuasai oleh Tergugat I yang digunakan sebagai dahulu wisama Dirgantara sekarang menjadi Mess Sujitno S tanpa alas hak yang sah adalah perbuatan melawan hukum, maka oleh karena itu dengan bertitik tolak kepada dasar pertimbangan sebagaimana ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdara Majelis Hakim menetapkan beban pembuktian kepada kedua belah pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan meneliti dan mempertimbangkan petitum gugatan PENGUGAT satu persatu;

Menimbang, bahwa dalam menguji dan meneliti tentang petitum gugatan angka 2 tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek-aspek sebagai berikut:

- a. Bahwa para Penggugat melalui surat gugatan **a quo** telah mendalilkan ihwal haknya atas kepemilikan atas sebidang tanah dan bangunan sertifikat Hak Milik Nomor 3376, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 9 Agustus 2012 Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01470/Lowokwaru/2012 seluas 1.404 m² yang terletak di Jalan Letjend Sutoyo No.19-21 Kota Malang dengan batas-batas :

Sebelah Utara : bangunan rumah jalan Letjend Sutoyo no. 23
Sebelah Timur : Jalan Letjend Sutoyo
Sebelah Selatan : bangunan rumah Jalan Letjend Sutoyo No.17
Sebelah Barat : bangunan rumah Jalan Punten No.9

- b. Bahwa dalam memperkuat dalilnya tersebut para Penggugat mengajukan bukti surat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 3376 atas nama Yohanes Prawira Searjaya dan Indra Soedjoko, bukti surat di atas merupakan bukti yang secara langsung menunjukkan/mendeskrripsikan perihal bukti kepemilikan para Penggugat atas bidang tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa, di samping bukti surat lainnya (vide bukti P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.9, P.10, P.11, P.12, P.13, P.14, P.15, P.16, P.17, P.18, P.19, P.20, P.21, dan P.22) sebagai bukti pendukung lainnya;
- c. Bahwa sertifikat merupakan surat bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan adalah merupakan bukti yang sempurna dan harus dianggap benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya;
- d. Bahwa terhadap bukti surat yang diajukan para Penggugat sebagaimana di atas, terutama bukti surat berupa: Sertifikat Hak Milik Nomor: 3376 (vide bukti P.8) tersebut Untuk selanjutnya, guna membantah dalil para Penggugat di atas, pada kenyataannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat sedemikian rupa mengajukan bukti surat yang dengan tegas menunjukkan bahwasanya para Penggugat **a quo** bukan sebagai pemegang hak atas obyek sengketa tersebut di atas;
- e. Bahwa benar Tergugat I mengajukan bukti sanggahan (vide bukti T.I.1, T.I.2, T.I.3, T.I.4, T.I.5 T.I.6, T.I.7, T.I.8, T.I.9, T.I.10, T.I.11, T.I.12, T.I.13, T.I.14, T.I.15, T.I.16, T.I.17, T.I.18, T.I.19, T.I.20, T.I.21, T.I.22, T.I.23, T.I.24, T.I.25, T.I.26, T.I.27, T.I.28, T.I.29,

Halaman 39 dari 47 Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn



T.I.30, T.I.31, T.I.32, T.I.33, T.I.34, T.I.35, T.I.36, T.I.37, T.I.38, T.I.39, T.I.40, T.I.41, T.I.42, T.I.43, T.I.44, T.I.45, T.I.46, T.I.47, dan T.I.48), dan Tergugat III mengajukan bukti sanggahan (vide bukti T.III.1a, T.III.1b, T.III.1c, T.III.1d, T.III.2a, T.III.2b, T.III.3, T.III.4, T.III.5a, T.III.5b, T.III.5c,) akan tetapi pada dasarnya bukti-bukti mana kesemuanya tidak satupun yang menerangkan mengenai bukti yuridis yang menjadi alas hak atas penguasaan atas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa diantara para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana telah disebutkan di atas maka Majelis Hakim berpendirian karena para Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya maka adalah layak, adil dan berargumentasi hukum apabila petitum gugatan para Penggugat pada angka 2, patut apabila dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang petitum gugatan angka 3, tentang "Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum";

Menimbang, bahwa dalam menguji dan meneliti tentang petitum gugatan angka 3 tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek-aspek sebagai berikut:

- a. Bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan hak pakai atas tanah yang dikuasai Pemohon (*in casu* TNI Angkatan Udara Lanud Abdulrachman Saleh) kepada Badan Pertanahan Nasional Up Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang pada tanggal 13 Nopember 2012 (vide bukti T.I.15), dengan menyampaikan bahwa TNI AU telah menempati/menguasai tanah dan bangunan tersebut sejak akhir tahun 1960-an dan telah tercatat didaftar Inventaris Kekayaan Negara dengan Nomor register 50603012 dan sehubungan dengan telah terinventarisnya tanah dan bangunan tersebut maka TNI AU cq Lanud Abdulrachman Saleh Malang (in casu Tergugat I) bermaksud mensertipikatkan tanah yang terletak di Jl. Letjen Sutoyo No.19-21 tersebut, yang untuk selanjutnya terhadap permohonan tersebut tidak dapat ditindaklanjuti oleh Badan Pertanahan Kota Malang oleh karena terhadap tanah dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan yang dimohonkan diterbitkan sertipikat tersebut telah terdaftar (bersertipikat) atas nama sdr. Mohamad bin Zein Badjabir dengan nomor sertipikat 3376 (vide bukti T.I.16);

- b. Bahwa pada prinsipnya terhadap tanah yang telah terdaftar maka satu-satunya alat bukti yang paling sempurna yang menunjukkan tanda kepemilikan/penguasaan seseorang/badan hukum tertentu atas tanah adalah sertifikat (vide Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);
- c. Bahwa telah ternyata terhadap tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa yang telah terdaftar sebagai Inventaris Kekayaan Negara dan oleh Tergugat I dimohonkan untuk penerbitan sertipikat kepada Kantor Pertanahan Kota Malang, namun terhadap permohonan tersebut tidak dapat ditindaklanjuti oleh karena terhadap tanah dan bangunan yang dimohonkan penerbitan sertipikat tersebut telah bersertipikat dan terdaftar atas nama pemegang hak Mohamad bin Zein Badjabir yang telah dibalik nama atas nama para Penggugat sebagai pemilik satu-satunya atas bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Letjend Sutoyo No. 19-21 Kota Malang yang untuk selanjutnya dikenal dengan nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 3376 tercatat atas nama Yohanes Prawira Searjaya dan Indra Soedjoko;
- d. Bahwa sangat tidak beralasan dan tidak berdasar apabila kemudian Tergugat I mengajukan permohonan kepada kantor Pertanahan Kota Malang guna menerbitkan suatu alas hak berupa sertipikat atas tanah objek sengketa yang telah ternyata merupakan milik yang sah dari pada para Penggugat;
- e. Bahwa perbuatan Tergugat I tersebut yang secara serta merta telah mendaku/mengklaim, mendaftarkan dan menguasai bidang tanah dan bangunan yang merupakan milik Para Penggugat telah sedemikian rupa merugikan Penggugat oleh karena itu. Adapun tindakan Tergugat I yang demikian ini telah menciderai/menyinggung hak subjektif Penggugat, maka dengan itu dalam keadaan demikian Tergugat I telah sedemikian rupa

Halaman 41 dari 47 Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam
Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana telah disebutkan di atas maka Majelis Hakim berpendirian karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya maka adalah layak, adil dan berargumentasi hukum apabila petitum gugatan Penggugat pada angka 3, patut apabila dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakannya atas bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Letjend Sutoyo No. 19-21 Kota Malang yang untuk selanjutnya dikenal dengan nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 3376 adalah sah milik Penggugat, maka tuntutan Penggugat kepada Tergugat I dalam petitum angka 4 agar kepada Tergugat I untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang petitum gugatan angka 5, tentang “Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang mendaftarkan obyek sengketa sebagai tanah dan bangunan milik negara adalah perbuatan melawan hukum”;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat petitum Para Penggugat angka 5 tersebut disusun secara tidak tepat. Sepatutnya Para Penggugat tidak serta merta menyatukan pernyataan bahwasanya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam melakukan perbuatan-perbuatan tertentu sebagaimana diuraikan di dalam posita (fundamentum petendi) gugatan adalah terbagi ke dalam 2 (dua) kapasitas dimana Tergugat I dalam melakukan perbuatan adalah dalam kapasitas dan kedudukan selaku entitas perdata, sedangkan Tergugat II dan Tergugat III dalam melakukan perbuatan adalah dalam kapasitas dan kedudukan selaku pejabat Tata Usaha Negara. Dengan itu, Majelis Hakim berdasarkan suatu kajian teoritik dan praktik peradilan pada umumnya akan mengoreksi ketidak tepatan tersebut dengan memisahkan dengan ini petitum gugatan Penggugat angka 5, sekaligus mengoreksi maksud dari petitum a quo, sehingga secara sistematis menjadi 5.a “Menyatakan Tergugat I yang mendaftarkan obyek sengketa sebagai tanah dan bangunan milik negara adalah perbuatan melawan hukum”; dan 5.b “Menyatakan Tergugat II dan Tergugat III yang mendaftarkan obyek sengketa sebagai tanah dan bangunan milik negara adalah perbuatan melawan hukum”;

Halaman 42 dari 47 Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn



Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5.a tersebut telah dipertimbangkan dalam mempertimbangkan petitum angka 3, sehingga secara mutatis mutandis telah pula turut dipertimbangkan dalam mempertimbangkan petitum angka 5.a;

Menimbang, bahwa dalam menguji dan meneliti tentang petitum gugatan angka 5.b dan angka 6 secara renteng dan satu kesatuan dengan mempertimbangkan aspek-aspek sebagai berikut:

- a. Bahwa dalam petitum gugatan para Penggugat tersebut pada angka 5 dengan dihubungkan dengan posita (*fundamentum petendi*) gugatan yang telah diuraikan oleh para Penggugat maka apabila dicermati ~ akan didapati ~ tersirat di dalamnya materi/muatan yang bertendensi kepada hal-hal yang bersifat ketata usaha negaraan;
- b. Bahwa dalam memeriksa dan memutus materi gugatan yang demikian (*in casu* perihal apakah benar telah terjadi Perbuatan Melanggar Hukum Tata Usaha Negara?! Apa dan bagaimana sanksi terhadap pihak atau Pejabat Tata Usaha Negara yang melakukan Perbuatan Melanggar Hukum?! Termasuk hal-hal mengenai pengembalian keadaan atas akibat hukum yang telah timbul oleh karena itu, keseluruhan nya itu meskipun tidak terbatas kepada hal-hal itu saja) merupakan otoritas sepenuhnya dari pada Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana telah disebutkan di atas maka Majelis Hakim berpendirian karena petitum gugatan Penggugat pada angka 5 dan angka 6 di atas merupakan otoritas Pengadilan Tata Usaha Negara maka tepat apabila petitum gugatan Penggugat pada angka 5 dan angka 6 sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, patut apabila dikesampingkan;

Menimbang, bahwa pada kenyataannya Tergugat I telah menguasai dan menempati tanah beserta bangunan yang menjadi objek sengketa dengan tanpa hak, maka siapapun yang menguasai barang sesuatu tanpa hak, dia harus segera mengembalikan atau menyerahkan barang sesuatu itu pada pemiliknya atau kepada yang berhak, segera setelah ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan terhadap Turut Tergugat dihukum untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghormati dan mematuhi putusan ini, dengan demikian petitum angka 7 agar Turut Tergugat mematuhi isi putusan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Para Penggugat angka 8 mengenai sah dan berharga sita jaminan, Majelis Hakim mempertimbangkan oleh karena tidak pernah diletakkan sita jaminan atas tanah objek sengketa, maka petitum angka 8 tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa tentang posita Penggugat pada angka 9 (sembilan) agar membayar atas kerugian materiil secara tanggung renteng sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah) kepada Para Penggugat, terhadap tuntutan tersebut Majelis Hakim menilai oleh karena tuntutan tersebut merupakan permintaan yang tidak didukung oleh bukti riil mengenai kerugian yang secara nyata dialami oleh Para Penggugat, maka terhadap petitum ini patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap kerugian immateriil yang telah dialami Para Penggugat atas perbuatan melawan hukum yang ditaksir sebesar Rp.10.000.000.000,-(sepuluh milyar Rupiah), Majelis Hakim berpendapat hal tersebut tidak sesuai dengan asas keadilan kerana nilai kerugian yang telah ditentukan oleh Penggugat tidak didasarkan atas perhitungan yang terperinci tentang apa-apa saja yang menyebabkan Penggugat merugi, oleh karena itu menurut Majelis terhadap ganti rugi yang dibebankan pada para Tergugat patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak sependapat dengan besarnya nilai uang paksa yang dimintakan oleh Para Penggugat yaitu sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah) per hari hal ini dirasakan tidak sesuai dengan nilai keadilan dan rasa kepatutan. Oleh karena itu menurut Majelis nilai uang paksa yang dibebankan kepada Para Tergugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan meneliti dan mempertimbangkan tentang petitum gugatan angka 12 yaitu: "Menyatakan PUTUSAN ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (**verzet**), banding, dan kasasi (**uitvoerbaar bij voorraad**)". Bahwa PUTUSAN yang demikian harus mempertimbangkan secara seksama dan mencukupkan segala dasar hukumnya dengan mengacu kepada yurisprudensi tetap meskipun tidak mengikat bagi seorang Hakim, doktrin yang populer dan SEMA (**in casu** SEMA Nomor: 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor: 4 Tahun 2001). Secara materiil gugatan yang demikian harus didasarkan kepada suatu akta otentik dan/atau akta di bawah tangan yang diakui isi dan tanda tangannya oleh Tergugat/Para Tergugat dan/atau didasarkan kepada suatu PUTUSAN yang

Halaman 44 dari 47 Putusan Nomor 169/Pdt.G/2016/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



sudah Berkekuatan Hukum Tetap (*in kracht van gewisjde*). Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana telah disebutkan di atas maka Majelis Hakim berpendirian karena tuntutan Para Penggugat adalah tidak berdasar dan tidak beralasan maka adalah layak, adil dan *berargumentasi* hukum apabila petitum gugatan Penggugat angka 11, patut apabila ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas maka gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk yang lain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam PUTUSAN *a quo* pada pokoknya Majelis Hakim telah mengabulkan sebagian dari pada petitum gugatan Penggugat. Kecuali (dictum) PUTUSAN yang bersifat *declaratoir* sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim atas petitum Penggugat angka 2, maka Majelis Hakim telah pula menjatuhkan (dictum) PUTUSAN yang bersifat *constitutif* sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim atas petitum Penggugat angka 3 Namun demikian, oleh karena (dictum) PUTUSAN mana atas petitum Penggugat angka 3 tersebut terbatas hanya terhadap dan bagi Tergugat I, untuk selanjutnya pada saat Majelis Hakim menjatuhkan PUTUSAN perihal penghukuman untuk membayar biaya perkara hal tersebut telah turut pula dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil mempertahankan/membuktikan akan dalil-dalil gugatannya, maka kepada Tergugat I dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo* serta membebaskan Tergugat II dan Tergugat III dari kewajiban untuk itu;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dalam gugatan subsidernya antara lain mohon agar dijatuhkan PUTUSAN yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*), dan berdasarkan Pasal 178 ayat (1) HIR, Hakim karena jabatannya waktu bermusyawarah wajib mencukupkan alasan hukum, yang tidak dikemukakan oleh kedua belah pihak, maka alasan hukum mana harus dibaca juga sebagai termasuk di dalamnya memperbaiki dan/atau meluruskan maksud petitum surat gugatan Penggugat;

Memperhatikan, ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan serta peraturan yang berlaku;



M E N G A D I L I :

1. Dalam PROVISI:

- Menyatakan tuntutan Provisi Tergugat III Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

2. Dalam EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

3. Dalam POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 3376, atas sebidang tanah sebagaimana Surat ukur tanggal 9 Agustus 2012, Nomor 01470/Lowokwaru/2012, seluas 1.404 m² yang terletak di Jalan Letjend Sutoyo No. 19-21 Kota Malang, dengan batas-batas :
Sebelah Utara : bangunan rumah jalan Letjend Sutoyo no. 23
Sebelah Timur : Jalan Letjend Sutoyo
Sebelah Selatan : bangunan rumah Jalan Letjend Sutoyo No.17
Sebelah Barat : bangunan rumah Jalan Punten No.9
- Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan;
- Menolak gugatan yang lain dan selebihnya;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara *a quo* yang sampai saat ini ditaksir seluruhnya sejumlah Rp.3.046.000,00 (tiga juta empat puluh enam ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen pada hari Selasa, Tanggal 15 Agustus 2017 oleh **SAFRUDDIN, SH.** Sebagai Hakim Ketua Majelis, **NUNY DEFIARY, SH.**, dan **HARIS BUDIARSO, S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin, Tanggal 4 September 2017 oleh **SAFRUDDIN, SH.** Sebagai Hakim Ketua Majelis, **NUNY DEFIARY, SH.**, dan **HARIS BUDIARSO, S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis Hakim, dibantu oleh AGUS PRIANTO, SH.M.Hum. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kepanjen,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, tanpa hadirnya Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, dan Turut Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

ttd

NUNY DEFIARY, S.H.

ttd

HARIS BUDIARSO, S.H., M.Hum.

Hakim Ketua,

ttd

SAFRUDDIN, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

AGUS PRIANTO. S.H.M.Hum.

Perincian Biaya Perkara :

Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
ATK	: Rp.	50.000,00
Ongkos Panggilan	: Rp.	2.330.000,00
PNPB	: Rp.	25.000,00
Pemeriksaan Setempat	: Rp.	600.000,00
Redaksi	: Rp.	5.000,00
Materai Putusan Sela	: Rp.	6.000,00
Meterai	: Rp.	6.000,00
J u m l a h	Rp.	3.046.000,- (tiga juta empat puluh enam ribu rupiah) ;